

# Omdenken in Cranendonck



**Kaders voor prioritering van  
woningbouw- en transformatieprojecten**

Gemeente Cranendonck - 22 juni 2016, vastgesteld document



# .....> Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	3
<ul style="list-style-type: none"><li>• De woningmarkt is veranderd</li><li>• De vraag is veranderd</li></ul>	
<b>2. Algemeen</b>	3
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cranendonck staat eerst nog voor groei, daarna treedt stabilisatie op</li><li>• Kiezen voor kwaliteit</li><li>• Focus op inbreiding voor uitbreiding</li><li>• Een afwegingskader helpt</li><li>• Uitgangspunten voor het afwegingskader</li></ul>	
<b>3. Startpunt: kwantitatieve opgave</b>	5
<b>4. Startpunt: kwalitatieve opgave</b>	5
<b>5. Ladder Voor Duurzame Verstedelijking</b>	6
<ul style="list-style-type: none"><li>• Omslag</li><li>• Flexibiliteit</li></ul>	
<b>6. Kaders gemeente Cranendonck</b>	7
<ul style="list-style-type: none"><li>• Woningbouwprogrammering RRO Zuid-Oost-Brabant</li><li>• Integraal</li><li>• Kaders<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Woningbehoefte (middel)lange termijn</i></li><li>- <i>Ruimtelijke kwaliteit</i></li><li>- <i>Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand</i></li><li>- <i>Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen</i></li><li>- <i>Bijdrage aan sociale cohesie</i></li><li>- <i>Bijdrage aan duurzaamheid</i></li><li>- <i>Juridisch-planologische status</i></li><li>- <i>Financiën</i></li></ul></li></ul>	
<b>7. Hoe gaan we met de kaders om in de praktijk? Toelichting op de spelregels</b>	11
<ul style="list-style-type: none"><li>• Het toepassingsbereik</li><li>• De ondergrens</li><li>• De tijdshorizon: tien jaar</li><li>• De herijking: continue</li><li>• De specifieke doelgroepen en segmenten</li><li>• De integraliteit van Cranendoncks beleid</li><li>• Het maximaal aantal kaders: tien</li><li>• Een objectieve score per plan</li><li>• Duidelijkheid in verantwoordelijkheid</li><li>• Instroom van nieuwe initiatieven</li></ul>	
<b>8. Samenwerking met de markt</b>	13
<b>9. Monitoring en herijking</b>	13
<b>10. Het uitwerkingsprogramma</b>	13
<b>11. Conclusie</b>	14

## .....> 1. Inleiding

### **De woningmarkt is veranderd**

In 2012 is de Woonvisie Cranendonck 2012-2022 “Kiezen voor kwaliteit” en het woningbouwprogramma 2012-2017 vastgesteld. Intussen is er op de woningmarkt veel gebeurd. Aan de crisis die de afgelopen jaren speelde is een einde gekomen, herstel wordt merkbaar. De woningmarkt trekt weer aan! Maar niet alleen de crisis, ook andere factoren hebben invloed op de woningmarkt. Zo kunnen als voorbeeld worden genoemd: de verdergaande vergrijzing, de decentralisaties van de zorg, de nieuwe Woningwet, de individualisering, de transformatieopgave van leegstaand vastgoed, de verplichte toepassing van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking en de strengere voorschriften voor banken voor het verstrekken van leningen aan starters op de woningmarkt en de huisvesting van vluchtelingen, expats e.a.

### **De vraag is veranderd**

Dit zijn allemaal factoren die zorgen voor een veranderende vraag op de woningmarkt, de woningbouwopgave en daarmee het woningbouwprogramma. Hierdoor is het huidige woningbouwprogramma van Cranendonck 2012-2017 niet meer actueel. Dat is de reden dat het college in juli 2015 de opdracht heeft gegeven tot het opstellen van kaders voor het nieuwe programma. In deze nota wordt ingegaan op deze kaders. Ook komen onderwerpen aan bod die van belang zijn om als beleid vast te leggen om tot de verdere uitwerking in een kwalitatief woningbouwprogramma te kunnen komen. Kiezen voor kwaliteit is hierbij van belang. Gaan voor kwaliteit is uitgangspunt van beleid dat is vastgelegd in de Strategische Visie 2009-2024 en de Woonvisie 2012-2022. Om hierin stappen te maken is het van belang om naar de kansen te kijken. Wij gaan Omdenken!

## .....> 2. Algemeen

### **Cranendonck staat eerst nog voor groei, daarna treedt stabilisatie op**

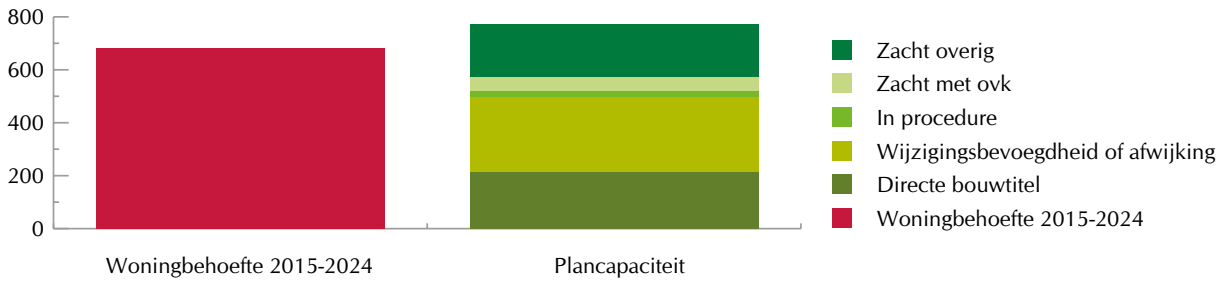
De bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2014-2034 laten een stabilisering in de behoefte aan het aantal woningen zien. Hieruit dient de conclusie getrokken te worden dat het toevoegen van nieuwe woningen voor de langere termijn, niet meer het belangrijkste uitgangspunt kan zijn. Een andere conclusie is dat de huidige bouwopgave uiterst zorgvuldig en met de nadruk op kwaliteit, ingevuld dient te worden. Het gaat erom primair markttechnisch aantrekkelijke woningbouw toe te voegen met extra complementaire waarde om de zes kernen van Cranendonck optimaal “af” te kunnen maken voordat stabilisatie intreedt. Stabilisatie die volgens de Brabantse prognoses rond 2034 intreedt.

### **Kiezen voor kwaliteit**

In de woningbouwprogrammering kiezen we voor de kwalitatief sterkste woningbouwplannen, productmarktcombinaties en concepten die onze kernen maximaal versterken en completeren. Dit alles in lijn met de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking, hierover leest u later. Voor het maken van de juiste keuzes hierin geven kaders de lijn aan waaraan kan worden getoetst. Kaders bevorderen de integraliteit en samenhang van het woningbouwprogramma met ander gemeentelijk beleidsdoelen. Ze verstrekken duidelijkheid aan alle betrokken partijen, wat een positief effect heeft op de doorstroom en inzet van middelen van en voor projecten. Ook geven ze de noodzakelijke onderbouwing van gemaakte keuzes richting de burger, de initiatiefnemer en andere stakeholders in eventueel te volgen (juridisch-planologische, publiek- en privaatrechtelijke) procedures.

### **Focus op inbreiding voor uitbreiding**

In Cranendonck ligt nog een flinke opgave aan te realiseren bouw- en transformatieplannen. De regelgeving rondom de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking dwingt ertoe dat inbreidingen worden gerealiseerd voordat uitbreidingen aan de lat staan. Hiertoe helpt ook een zekere flexibiliteit en ruimte, in beleidstermen: “onder programmering”. Het betreft de in planologisch-juridische termen harde plancapaciteit, de onherroepelijke bestemmingsplannen in verhouding tot de woningbehoefte op de middellange termijn (10-jaarsperiode). Zo ligt veel plancapaciteit op dit moment al vast in harde bouwtitels: ca. 520. De ontwikkelruimte is daarmee beperkt tot ca. 160 woningen, terwijl er nog plannen zijn voor ruim 250 woningen. Ook potentiële transformaties. Uiteraard zullen we ons naast nieuwbouw en transformatie in beleid en uitvoering toelagen op het aanpassen van bestaande woningen aan de zorgbehoefte, mantelzorg en het verduurzamen, beschikbaar en het betaalbaar houden van de woningmarkt in Cranendonck.



▲ *Figuur 1: woningbehoefte 2015 – 2024 versus plan capaciteit*

### Een afwegingskader helpt

Een goed afwegingskader helpt ons te kiezen voor de juiste projecten en initiatieven, op basis van woning- en omgevingskwaliteit en toegevoegde waarde voor de gemeente Cranendonck. Andere voordelen zijn:

- Input voor de optimalisering van nieuwe en bestaande projecten en initiatieven samen met alle betrokken partijen;
- Vitaliteit van de centrumkernen versterken en leegstand waar mogelijk oplossen;
- Flexibel en marktgericht opereren met ruimte voor sterke initiatieven, die wij nu nog niet op het netvlies hebben zoals: transformatie van een leeg winkel- of horecapand, een kerk, een beeldbepalende boerderij of een goed CPO-plan;
- Een Ladder-proof kader en onderbouwing van de woonprogrammering, zodat goede Ladder-plichtige plannen niet sneuvelen bij de Raad van State;
- We communiceren pro actief naar onze burgers, de markt en vastgoedeigenaren en initiatiefnemers. We nodigen onze partners uit voor overleg om te komen met goede plannen, ook herstructurering en transformaties, passend bij Cranendonck.

**(Her)prioritering en kiezen geeft ook flexibiliteit en ruimte, zodat kwalitatief goede plannen aan bod komen.**

#### Wat kan nu namelijk het geval zijn?

De huidige plan capaciteit past niet altijd per se bij de actuele marktbehoefte. De marktvraag verandert, maar hiermee ontstaan ook nieuwe kansen en mogelijkheden voor inbreiding, sloop-nieuwbouw of transformatie van bijvoorbeeld een oud winkelpand of bedrijf in een van onze kernen. Essentie: we leggen de woningbouwprogrammering niet vast in een harde blauwdruk, maar we opereren flexibel en marktgericht met ruimte voor sterke initiatieven, die we nu nog niet altijd op het netvlies hebben.

#### Het doel van het afwegingskader is tweeledig:

1. Planoptimalisaties en, indien nodig, de- of herprogrammering of fasering van woningbouwprojecten.
2. Sturen op nieuwe initiatieven, aan de voorkant.

### Uitgangspunten voor het afwegingskader

Het afwegingskader is geen hogere wiskunde, maar vooral een hulpmiddel om met onze burgers, de markt, vastgoedeigenaren en andere initiatiefnemers in gesprek te gaan over planoptimalisaties, de- of herprogrammering of fasering en de gewenste kwaliteit te realiseren met optimale inzet van middelen, menskracht en kwaliteit. Daarnaast wordt het afwegingskader een Ladder-proof verhaal, met onze visie en beleidslijn omtrent woningbouw en programmering in de gemeente Cranendonck. Het afwegingskader geeft het beleid aan en is daarmee het domein van de gemeenteraad.

Kortom, het afwegingskader:

- Dient als basis voor concrete, transparante, gefundeerde afweging tussen projecten en initiatieven;
- Is geen black box;
- Markttechnische en Ladder-argumenten zijn leidend;
- Met oog voor financiële, juridische en contractuele aspecten;
- Is Ladder-proof;
- Is RRO-proof;
- Geeft basis voor besluit tot medewerking;
- Geeft basis voor prioritering, optimalisering en eventueel herprogrammering.

In paragraaf 7 wordt toelichting gegeven over het vervolg en de spelregels over hoe in de praktijk met het afwegingskader om te gaan.

### 3. Startpunt: kwantitatieve opgave

De provinciale opgave voor Cranendonck is gerelateerd aan de bevolkingsprognose 2015, deze wordt iedere drie jaar uitgevoerd door de provincie en verwoord in de Regionale Agenda Brabant. Voor de periode 2015-2024 bedraagt de behoefte in Cranendonck: 680 woningen waarvan 30% sociale woningbouw (204 woningen). Dit is de netto toevoeging (sloop) en inclusief migratiestromen die wij nu voorzien.

Sociale woningbouw is een extra aandachtspunt in de programmeringsruimte die nog rest.

▼ Tabel 1: additionele woningbehoefte gemeente Cranendonck 2015-2024

Segment	Opgave 2015-2024	
Sociale huur en koop	30%	204
Vrije sector huur en koop	70%	476
Totaal		680

Bron: Agenda van Brabant (2015).

### 4. Startpunt: kwalitatieve opgave

#### De vraag

Hoe de kwantitatieve opgave wordt ingevuld bepaalt de vraag, de kwalitatieve behoefte. Een woningbehoefteonderzoek heeft in 2014 in Cranendonck plaatsgevonden. Hiervoor is een enquête uitgezet onder 2000 inwoners. Duidelijk blijkt hieruit dat er een verschuiving heeft plaatsgevonden. De vraag naar middeldure huur en goedkope- en middeldure koop is toegenomen in plaats van de eerdere vraag naar duurdere koop en bouwpercelen.

#### Doelgroepen

Uit een onderzoek naar de toegankelijkheid van de woningen in Cranendonck blijkt dat er een inhaalslag gemaakt moet worden in het aantal rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen. Daarnaast vragen de specifieke doelgroepen als ouderen, mensen met een urgentievraag, statushouders en mensen met psychische beperkingen om flexibele oplossingen, verdeeld over de grotere kernen. Daarbij rekening houdend met de mogelijkheden tot het vervullen van een eventuele zorgvraag.

Ook de huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers en expats vraagt aandacht.



In de afwegingen welke bij het oppakken van projecten dienen te worden gemaakt is de regelgeving met betrekking tot Ladder Voor Duurzame Verstedelijking een vast gegeven. Gezien het belang wordt onderstaand de Ladder nog een keer kort toegelicht.



## 5. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder Voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6 Bro. Overheden moeten op grond van dit artikel elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van drie treden. Die zijn geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder Voor Duurzame Verstedelijking is verankerd in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 Bro. De tekst luidt als volgt:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

### Omslag

De juridische kant is de bottom line, daar moet elk bestemmingsplan aan voldoen. Maar de context is veel belangrijker. Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

Relevante kernbegrippen bij de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking zijn:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Nieuwe stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Regio: is niet nader gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat hier – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de marktbehoefte c.q. waarvandaan trekt een project kopers of huurders? Voor woningen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen.

### Flexibiliteit

Deze regelgeving bepaalt of een plan ruimtelijk haalbaar is. Door de toepassing van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking en daarmee inbreiding voor uitbreiding en transformatie voor nieuwbouw, zijn de kosten en de doorlooptijd van projecten lastiger grijpbaar. Uitgangspunten aan het begin van een project zijn vaker achterhaald. Met een beperkte doorkijk naar de toekomst en een lange looptijd is flexibiliteit van inhoud en processen één van de belangrijkste succesfactoren. Daarom gaan we samen zoeken naar de mogelijkheden om een passend plan van de grond te tillen.

## 6. Kaders gemeente Cranendonck

### Woningbouwprogrammering RRO Zuid-Oost-Brabant

In Zuid-Oost-Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en de toepassing van elementen van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Het RRO is het kader voor woningbouwprogrammering, zo ook voor gemeente Cranendonck en speelt een majeure rol bij Ladder-afwegingen en de voorliggende afwegingskaders. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente in Zuid-Oost-Brabant de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de meest recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant.

### Integraal

Bestaande beleidsdocumenten en visies hebben invloed op de te bepalen kaders. Zo kunnen worden benoemd: de Strategische Visie, de Structuurvisie 2024, het WMO-Beleidsplan, de Woonvisie 2012-2022, de Duurzaamheidsnota 2015-2018, het Brainportrapport Next Generation e.a.

### Kaders

Met de in deze documenten beoogde resultaten voor ogen, zijn hierna benoemde kaders een handzaam instrument om te komen tot uitvoering van bestaand beleid en de prioritering in de uitvoer van de woningbouw-, project-, en transformatieplannen in Cranendonck:

- > de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;
- > de ruimtelijke kwaliteit;
- > de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;
- > de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;
- > de bijdrage aan sociale cohesie;
- > de bijdrage aan duurzaamheid;
- > de juridisch-planologische status;
- > de financiën.

De eerste zes kaders zijn primair Ladder-argumenten. De juridisch-planologische- en de financiële status zijn dit in principe niet, maar zijn wel cruciaal bij en bepalend in mogelijke vervolgstappen. Onderstaand wordt per kader een toelichting gegeven en specifieke voorbeelden van situaties in Cranendonck benoemd.

#### > **Woningbehoefte (middel)lange termijn**

*Woningbouwopgave voor Cranendonck 2015-2024 is 680 woningen waarvan 204 sociaal.*

De Provincie Noord-Brabant maakt iedere drie jaar een bevolkingsprognose. Deze prognose vormt de basis voor de woningbehoefte voor de komende 10 jaren voor de Metropool Regio Eindhoven en de afzonderlijke sub-regio's daarbinnen. Deze cijfers bepalen ook de te realiseren woningbouwopgave voor de komende 10-20 jaar in de gemeente Cranendonck. Daarnaast wordt regionaal het percentage van de te realiseren component aan sociale woningen vastgesteld. Voor Cranendonck betreft dit 30% van de te realiseren woningen. Ook worden afspraken gemaakt over de te hanteren begrippen en maximale prijzen van de specifieke te realiseren woningen: goedkoop, middelduur, duur e.a. welke worden gehanteerd richting woningmarktpartijen. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte aan 680 woningen in de periode 2015-2025. Voor de periode tot 2025 tot 2030 worden 160 woningen geprognostiseerd.

In onderstaande tabel staat de woningbehoefte per kern. Dit is gebaseerd op migratiestromen, ook van buiten de gemeente Cranendonck en woningmarktrelaties tussen afzonderlijke kernen alsmede ons concentratiebeleid.

▼ Tabel 2: woningbehoefte per kern 2015-2024

Kern	Opgave 2015-2024	
Budel	35%	238
Budel-Dorplein	3%	20
Budel-Schoot	8%	55
Gastel	2%	14
Maarheeze	30%	204
Soerendonk	12%	81
Buitengebied		
Flexibele ruimte Cranendonck	10%	68
Totaal		680

#### Hoe vindt beoordeling plaats op het afwegingskader?

Elk plan moet passen binnen de woningbehoefte op (middel)lange termijn. Dit eerste kader fungeert daarmee feitelijk als een zeef, waarna nadere prioritering plaatsvindt op de volgende kaders in het afwegingskader.

#### > Ruimtelijke kwaliteit

De plannen die uitgevoerd worden moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Er is uitgehaald wat erin zit.

#### Aandacht

Kwaliteit vraagt in de komende jaren steeds meer aandacht, ook in Cranendonck. Denk aan leegstand van winkels, kantoren, bedrijven en maatschappelijk vastgoed in onze kernen. Maar ook aan vertraging en heroverweging van eerder gemaakte plannen (braakliggende terreinen), opgaven in de verduurzaming en vernieuwing van verouderd vastgoed vanwege veranderende gebruikseisen en -wensen.

#### Het goede doen

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Die kwaliteit is niet vanzelfsprekend en verdient het om gekoesterd te worden en verder te brengen. Een belangrijk beleidsuitgangspunt in Cranendonck is om “het eigene van iedere kern te versterken” en “het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck”. Dat vraagt om extra aandacht bij ontwikkelingen. Daarom is het belangrijk om dat wat we doen, met de zorg te doen die hierbij past.

Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over ‘mooi’ maar vooral over ‘goed’: een ruimtelijk plan of initiatief ‘klopt’ dan met zijn omgeving, het past in het beleid en visie van Cranendonck. Het plan voegt iets toe en kan een tijd mee. Er is uitgehaald wat erin zit.

Aandachtspunten bij nieuwe projecten en daarmee aanknopingspunten voor het afwegingskader zullen daarom zijn:

- passend in bestaand beleid zoals de Strategische Visie en daarvan afgeleide Structuurvisie en woonvisie;
- een oplossing bieden voor leegstand van panden in de centra en aanloopstraten van de kernen;
- zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering, inbreiding;
- concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- rekening houden met omliggende functies en (groene) waarden;
- verbeteren van omgeving, passend bij de kern, met speciale aandacht voor het beschermd dorpsgezicht van Budel Dorplein;



- gebruik maken van de unieke ligging van Maarheeze door de OV-verbinding met Eindhoven, waardoor Maarheeze geschikt is om kenniswerkers aan te trekken en op langere termijn aan Cranendonck te binden.

#### Hoe vindt beoordeling plaats op het afwegingskader?

Lost een plan een negatieve situatie in een kern op zoals leegstand, bodemverontreiniging of hinderlijke bedrijvigheid dan beoordelen we dit plan met positieve, bonuspunten in het afwegingskader.

#### > Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

De plannen die uitgevoerd worden dragen bij aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Komende jaren staat de gemeente Cranendonck, net als andere Brabantse gemeenten ook voor een transitieopgave van leegstaand en vrijkomend vastgoed: winkels, sociaal-maatschappelijk vastgoed als schoolgebouwen, religieus vastgoed, bedrijven en vrijkomend zorgvastgoed. Vanuit enerzijds het behoud van kwaliteit en vitaliteit van wijken en kernen, en anderzijds de normaliter zeer centraal en bij voorzieningen gelegen inbreidingsplekken, wil de gemeente Cranendonck hier voorrang geven aan woningbouw. Dit geheel in lijn met de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Transformatie naar woningen en appartementen kan en zal in veel gevallen bovendien een markttechnische, ruimtelijke en kansrijke oplossing zijn.

Aanknopingspunten voor het afwegingskader:

- in de aanloopstraten en centra van de kernen Budel, Budel-Schoot en Soerendonk is sprake van een flinke leegstand van kantoor-, winkel- en horecapanden. Deze situatie geeft een negatieve uitstraling aan de omliggende kernen en woongebieden. Daarnaast is het geen visitekaartje voor de dynamiek in Cranendonck en werkt averechts voor gevestigde ondernemers. Het vraagt om een actieve benadering om dit tijt te keren.
- Transformatie is één van de uitgangspunten van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking en daarmee een voorwaardelijke opgave voordat uitbreiding kan plaatsvinden. Deze situatie geeft tegelijkertijd een kans om een negatieve situatie te keren naar kwaliteit. Vele percelen betreffen centrale locaties om woningbouw te realiseren (relatief) dicht bij voorzieningen, waardoor ze voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk kunnen zijn, denk o.a. aan ouderen.

Inbreiding of transformatie is niet gemakkelijk. Vaak vraagt het meer inspanning, kosten en (voorbereidings)tijd dan uitbreiding en zijn vooraf niet alle situaties te voorzien, zoals asbest- en bodemvervuiling e.a. Met dit gegeven dient rekening gehouden te worden bij te plannen investeringen en het maken van een planning voor een dergelijk project. De meerwaarde voor de omgeving (specifieke kern) en voor Cranendonck als totaal is echter dermate groot, dat een actieve houding en flexibel meedenken vanuit de gemeente is noodzakelijk om dergelijke realisaties mogelijk te maken. In de aanloopstraten van Budel en Budel-Schoot vraagt deze problematiek om gerichte actie en inzet. Transformatie gebeurt nog nauwelijks daarom nemen wij dit als criterium mee in het afwegingskader. Wij willen dit actief stimuleren en faciliteren en nemen dit criterium daarom mee als afwegingskader.

#### Hoe vindt beoordeling plaats op het afwegingskader?

Betreft een plan transformatie, of herstructurering dan wel sloop-nieuwbouw van een bestaande woonwijk, dan beoordelen we dit plan met positieve, bonuspunten in het afwegingskader.

#### > Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan de zelfredzaamheid van burgers.

Per 1 januari 2015 is de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) (gedeeltelijk) gedecentraliseerd naar gemeenten als onderdeel van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In de nieuwe situatie worden de zorgkosten nog wel vergoed, maar betaalt de zorgbehoevende zelf de kosten van de woning. De Wmo budgetten zijn niet toereikend om op grote schaal woningen aan te passen. Daarom is dit kader voor woningbouwplannen een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Cranendonck bij nieuwbouw.

Het rijksbeleid is gericht op ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. Ook voor andere groepen zorgbehoevenden zoals gehandicapten en GGZ-cliënten wordt het moeilijker om toegang te krijgen tot intramurale voorzieningen. Belangrijk uitgangspunt van beleid binnen het sociaal domein is de autonomie en zelfredzaamheid van onze

inwoners. Het handelen, moet erop gericht zijn om de zelfredzaamheid te herstellen, te behouden of te vergroten. Hiermee wordt rekening gehouden als onderdeel van het afwegingskader. De afstand tot of bereikbaarheid van de voorzieningen en de aanpasbaarheid en voorzieningen in- en om de woning zelf, zijn hiervoor eveneens belangrijke uitgangspunten, evenals de ligging van de woning in relatie tot de sociale omgeving. We maken levensloopbestendigheid en rolstoeltoegankelijkheid specifiek onderdeel van het afwegingskader.

Daarnaast is de huisvesting en integratie van “flexbewoners” als statushouders, buitenlandse arbeiders (expats) en andere doelgroepen een uitwerking van bovenstaand uitgangspunt. Het sociale draagvlak en -kracht in één bepaalde omgeving is hiervoor een van de doorslaggevend componenten. Een goede afweging in de locatie voor het realiseren van huisvesting voor dergelijke doelgroepen is van groot belang en weegt mee in prioritering. De grotere kernen en Soerendonk zijn hierin locaties waarin dergelijke voorzieningen kunnen “landen”.

#### **Hoe vindt beoordeling plaats op het afwegingskader?**

Draagt een plan bij aan het oplossen van de woonzorgbehoefte op gebouw-, buurt- of wijkniveau of bedient het specifieke, kwetsbare doelgroepen en ‘flexbewoners’, dan beoordelen we dit plan positief in het afwegingskader.

#### **> Bijdrage aan sociale cohesie**

De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan het stimuleren van ontmoeten en delen.

De sociale cohesie in een maatschappij, ook wel omschreven als ‘kleefkracht’. Hoe blijven samenlevingen bij elkaar? Een belangrijke kernopdracht voor gemeenten. Hiervoor zijn begrippen als wederzijdse afhankelijkheid of eigenbelang, dwang of macht en gedeelde waarden en normen, bepalend.

Sociale cohesie bestaat op micro- en macroniveau. Op microniveau zien we (sociale) cohesie binnen het gezin, de familie, de vriendenkring. Op een iets hoger niveau bestaat sociale cohesie binnen verenigingen, leefgemeenschappen en dergelijke. In dergelijke situaties identificeert met zich met elkaar of voelt men zich verbonden met elkaar, wat de bereidheid om naar elkaar om te kijken of elkaar bij te staan kan vergroten.

Factoren als vergrijzing, individualisering, kleine gezinnen, minder gebonden zijn aan de oorspronkelijke woonomgeving van jongeren, het meer zelfstandig huisvesten van mensen met een beperking e.a. doet meer dan voorheen een beroep op de bereidheid om elkaar te willen helpen van de mensen in je naaste omgeving. Dit is een belangrijk gegeven in de samenleving van nu en de toekomst.

Woningbouw is een van de (weinig) sturingsmechanismen hierin. De opbouw van een plan, de locatie of ligging en indeling van de woning zelf, kan hierin van betekenis zijn. Een plan kan hierin positief of niet of nauwelijks bijdragen.

Een positief voorbeeld is een project in de buurt van een “huiskamer” of gemeenschapsvoorzieningen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Een andere optie is project met een eigen gezamenlijke ontmoetingsruimte voor de bewoners en mogelijk de buurt daaromheen. Het betreft hier extra aandacht en voorzieningen om het elkaar te ontmoeten en te delen te bevorderen. Zo ook het toevoegen of vervangen van woningen om een passend segment woningen op een plek waar sociale cohesie op dit moment wordt gemist, toe te voegen. Hierdoor kan een betere mix van bewoners in een wijk ontstaan.

Integrale ontwikkelingen die aan sociale cohesie bijdragen, is wat we in Cranendonck willen bevorderen.

#### **Hoe vindt beoordeling plaats op het afwegingskader?**

Draagt een plan actief bij aan sociale cohesie, dan beoordelen we dit plan met positieve, bonuspunten in het afwegingskader.

#### **> Bijdrage aan duurzaamheid**

De bouwplannen die uitgevoerd worden bieden oplossingen op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen.

Cranendonck heeft de potentie om zich als duurzame gemeente te profileren. Daarbij aansluitend op actuele landelijke ontwikkelingen op dit beleidsterrein, maar nog meer bij de ontwikkelingen in Cranendonck zelf, verwoord in de Woonvisie 2012-2022, Duurzaamheidsnota 2015-2024 en ontwikkelingen welke plaatsvinden op het Duurzaam Industriepark Cranendonck (DIC) en de Duurzaamheids-Campus (DCC), die in Cranendonck wordt ontwikkeld.

De bebouwde omgeving in deze ontwikkeling meenemen, vergroot de mogelijkheden voor Cranendonck als geheel. De burger, de ondernemers en het leefklimaat zijn hierbij gebaat. Transformatie van leegstand en het bevorderen van sociale cohesie zijn hierin belangrijke ontwikkelingen, welke al eerder zijn benoemd. Duurzaamheid is ook een belangrijk uitgangspunt bij de transformatieopgave en nieuwbouw. Daarom maken plannen met oplossingen op gebied van energie en warmte, zoals nul-op-de-meter en A+ label en duurzaam materiaalgebruik, specifiek onderdeel uit van de afwegingskaders. Dit uitgangspunt ligt er in alle kernen van Cranendonck.

#### **Hoe vindt beoordeling plaats op het afwegingskader?**

Draagt een plan bij aan verduurzaming van de woningmarkt, dan beoordelen we dit plan met positieve bonuspunten in het afwegingskader.

Naast bovenstaande uitgangspunten welke zijn gerelateerd aan de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking spelen er specifieke financiële en planologisch-juridische uitgangspunten die vervolgens een nadere afweging en vervolgstategie vragen. Hierbij kan de urgentie om tot een oplossing te komen, of noodzaak voor de realisatie van een bepaalde kwaliteit, concept of productmarktcombinatie meewegen.

#### **> Juridisch-planologische status**

##### ***De kwaliteit van een plan is telkens de maat, ook bij al eerder vastgestelde plannen.***

Bij woningbouwplannen die zowel op woningbehoefte (middel)lange termijn, ruimtelijke kwaliteit en overige Ladderargumenten in het afwegingskader slecht scoren, is optimalisering, her- of deprogrammering of fasering in principe gewenst. Dan volgt de juridisch-planologische toets: in hoeverre is het project al vastgelegd in een bestemmingsplan? Zij er al overeenkomsten met derden gesloten? Welk proces is al doorlopen? Et cetera. Eventuele consequenties, die volgen uit dit afwegingskader, zullen allereerst met betrokken partijen worden besproken. De verdere uitwerking van plannen maar ook eventuele optimalisering, her- en deprogrammering of fasering hangt af van de planologisch-juridische status. Dit is maatwerk.

#### **> Financiën**

##### ***Boekwaarden en prognoses aan kosten- en opbrengsten kant wegen mee.***

Bij woningbouwplannen die zowel op woningbehoefte (middel)lange termijn, ruimtelijke kwaliteit en overige Ladderargumenten in het afwegingskader slecht scoren, is optimalisering, her- of deprogrammering of fasering in principe gewenst. Dan volgt de financiële toets: wat zijn bijvoorbeeld boekwaarden en prognoses? Zowel aan de kosten- als opbrengstenkant. Eventuele financiële consequenties worden in beeld gebracht en op basis daarvan wordt een vervolgstategie bepaald. Ook dit is uiteraard maatwerk.

## **.....> 7. Hoe gaan we met de kaders om in de praktijk? Toelichting van de spelregels**

Het gehanteerde afwegingskader geeft inhoudelijk richting aan de uitvoering van projecten en initiatieven, zowel van ons als gemeente zelf als van derden. Tevens zijn het kaders voor het woningbouwprogramma, instrumenten om duidelijkheid en inzicht te verschaffen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor initiatiefnemers en corporatie(s), waarmee (prestatie)afspraken worden gemaakt. Voor de uitwerking van dit afwegingskader hebben we spelregels geformuleerd en werken we met de volgende definities:

### **Het toepassingsbereik**

Dit afwegingskader geldt vanaf de datum van het besluit van de raad en geldt in principe voor alle woningbouwplannen die nog niet zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en in contracten. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in projecten op publieke en private gronden. In het geval van een bestaand, juridisch-planologisch of privaatrechtelijk hard project wordt het kader ook gebruikt om, in overleg met de initiatiefnemer, een eventuele optimalisering of verandering in kwaliteit onder de aandacht te brengen en waar mogelijk alsnog tot stand te brengen.

## **De ondergrens**

In het afwegingskader wordt geen onderscheid gemaakt in aantal te realiseren woningen en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen projecten en individuele bouwtitels. Dus elk plan vanaf 1 woning wordt transparant afgewogen. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet per definitie elk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus Ladder-plichtig. In de programmering is wel elk plan, hoe klein ook van betekenis. Daarbij is er natuurlijk altijd, ook bij een zeer klein plan de reguliere haalbaarheidstoets met nut en noodzaak, uitvoerbaarheid en alternatievenonderzoek.

## **De tijdshorizon: tien jaar**

We kiezen in dit afwegingskader voor een tijdshorizon van tien jaar. Dit heeft drie hoofdredenen. Ten eerste hebben middelgrote en grote woningbouw-, inbreiding- en transformatieprojecten, doorgaans een lange doorlooptijd. Verder is tien jaar nog een termijn waarop de woningmarkt een zekere voorspelbaarheid kent. Hoe verder in de tijd, hoe meer de gebruikte prognoses met onzekerheden zijn omkleed. Tot slot vraagt ook de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking om een motivering voor een bestemmingsplanperiode van tien jaar.

## **De herijking: continue**

Een beoordeling van een project of initiatief is altijd een momentopname. Dat wil zeggen dat een plan door de tijd heen lager of hoger geprioriteerd kan worden, al naar gelang de score die het plan krijgt. Bovendien verandert de markt en daarmee woningbehoefte continu. Een vinger aan de pols en frequente monitoring en herijking van zowel het afwegingskader zelf als de beoordeling van initiatieven en projecten is dus gewenst.

## **De specifieke doelgroepen en segmenten**

Er is voor gekozen om de woningmarkt niet helemaal integraal te benaderen. Specifieke doelgroepen en segmenten vragen om een afweging op maat. Bijvoorbeeld:

- Intramurale capaciteit;
- Specifieke beleidsdoelgroepen en kwetsbare groepen op de woningmarkt zoals gehandicapten, jongeren uit de jeugdzorg en cliënten uit de GGZ;
- Statushouders;
- Mensen die verblijven in een voorziening van tijdelijke opvang in verband met relationele problemen of geweld.

Deze zijn onderhevig aan eigen mechanismen die vraag en aanbod bepalen alsmede politiek en beleid.

Per plan wordt beoordeeld of het voldoende potentie heeft, wenselijk is, ook vanuit ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk oogpunt en economisch uitvoerbaar is.

## **De integraliteit van Cranendoncks beleid**

Het afwegingskader sluit aan bij huidig Cranendoncks beleid. Zoals:

- Strategische Visie 2009-2024;
- Woonvisie 2012-2022;
- de Structuur visie 2015-2024;
- Duurzaamheidsnota 2015-2018;
- WMO beleidsplan.

## **Het maximaal aantal kaders: tien**

Een instrument als kaders is alleen werkzaam als ze zich beperken tot de kern. Er is gekozen voor acht kaders. Tien vinden we maximaal werkbaar.

## **Een objectieve score per plan**

Gebruik maken van kaders zorgt voor een keuze, niet voor iets een beetje meer of minder doen. Daarmee geef je duidelijk richting aan alle partijen. Gemaakte keuzes gaan we uitleggen aan de hand van de score.

## **Duidelijkheid in verantwoordelijkheid**

Het afwegingskader is het vertrekpunt van dynamisch programmeren. Hierin stuurt de raad op hoofdlijnen en het college voert uit. De raad stelt jaarlijks in de begrotingsbehandeling, het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie vast. Het woningbouwprogramma maakt hiervan onderdeel uit. De raad kan maatwerk toepassen in haar rol met betrekking tot vaststelling van bestemmingsplannen. De uitkomsten van de toepassing van de kaders bepaalt de programmering, het woningbouwprogramma. Het college stelt het woningbouwprogramma vast en beslist over tussentijdse bijstelling ervan.

## Instroom van nieuwe initiatieven

Alle bestaande initiatieven worden op basis van de kaders heroverwogen. Nieuwe initiatieven worden ingebracht en periodiek beoordeeld op medewerking. Het proces blijft hierdoor dynamisch. Dit is belangrijk, vooral in de opstartfase en de markt vraagt hierom. In de programmering wordt rekening gehouden met 30% flexibele capaciteit voor nieuwe initiatieven.

## 8. Samenwerking met de markt

Op het gebied van stimulering en programmeren van de woningbouw pakken we als gemeente onze rol: namelijk die van regisseur. Dat is niet alleen omdat wij dat willen, ook onze partners hebben behoefte aan een gemeente die keuzes maakt en regisseert. Dit vraagt om een goed en continu contact: over de woningmarktsituatie, programmering en hoe samen de juiste dingen doen, goed voor Cranendonck. In samenwerking met vastgoedeigenaren, marktpartijen, Cranendonckse corporatie(s) en sociaal-maatschappelijke partners wordt in 2016 een contact- en afstemmingsvorm gezocht. Overigens geldt dit ook voor de marktmonitoring: zowel onze partners als gemeente Cranendonck beschikken over veel informatie die in hun samenhang bij kan dragen aan een betere programmering en slimme investeringen in de woningmarkt.

## 9. Monitoring en herijking

We willen voorkomen dat er een uitdijende projectenlijst ontstaat. Dit geeft onzekerheid en trekt een wissel op de ambtelijke organisatie. Daarom is een helder en transparant proces van programmeren van groot belang. Wat we daarom doen:

- we houden een systeem up to date met informatie over lopende projecten, namelijk: de Bouwlijst Cranendonck;
- we houden een systeem bij met alle vergeven bouwtitels, hard, zacht, potentiële plannen en nieuwe initiatieven: de Lijst van bouwtitels Cranendonck;
- we gaan periodiek monitoren en we koppelen terug richting bestuur als onderdeel van de cyclus;

## 10. Het uitwerkingsprogramma

De uitwerking en verdere verfijning van het afwegingskader, de beoordeling van de planlijst en de werkmethode is iets wat het college verder oppakt in een uitwerkingsprogramma. Daarin komen punten aan de orde als:

- Beoordelingsmethodiek en verdere verfijning van het afwegingskader;
- Analyse planlijst en status, voortgang en andere kerncijfers van bouwplannen;
- Analyse en beoordeling van de planlijst inclusief prioritering;
- Vervolgstrategie, zoals het aangaan van gesprekken met initiatiefnemers, het heroverwegen van projecten, beleid toe te passen bij het uitblijven van de start van bouwactiviteiten et cetera;
- Communicatie e.a.



## .....> 11. Conclusie

Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. Ze bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak. Deze nota gaat ons daarbij helpen. Ze biedt u en ons de ruimte voor een optimale inzet van de beschikbare buitenruimte. Want we gaan Omdenken in Cranendonck!

.....

“ Een belangrijk kader onzerzijds is ook dat bij vergunningverstrekking in de toekomst als voorwaarde moet gelden dat de woning of het gebouw energieneutraal is ofwel, populair gezegd, ‘nul op de meter’”

Cranendonck Actief!

.....

“ Probeer eigenaars van grote leegstaande (winkel)panden of moeilijk verkoopbare panden zo ver te krijgen, dat ze in overleg met de gemeente gaan, om deze panden om te vormen naar woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens”

PvdA

.....

“ Kaders zijn eigenlijk een soort decision tree, die afhankelijk van de startvoorwaarden “afgelopen kan worden”

VVD

.....

“ In iedere kern dient aanbod voor starters te zijn”

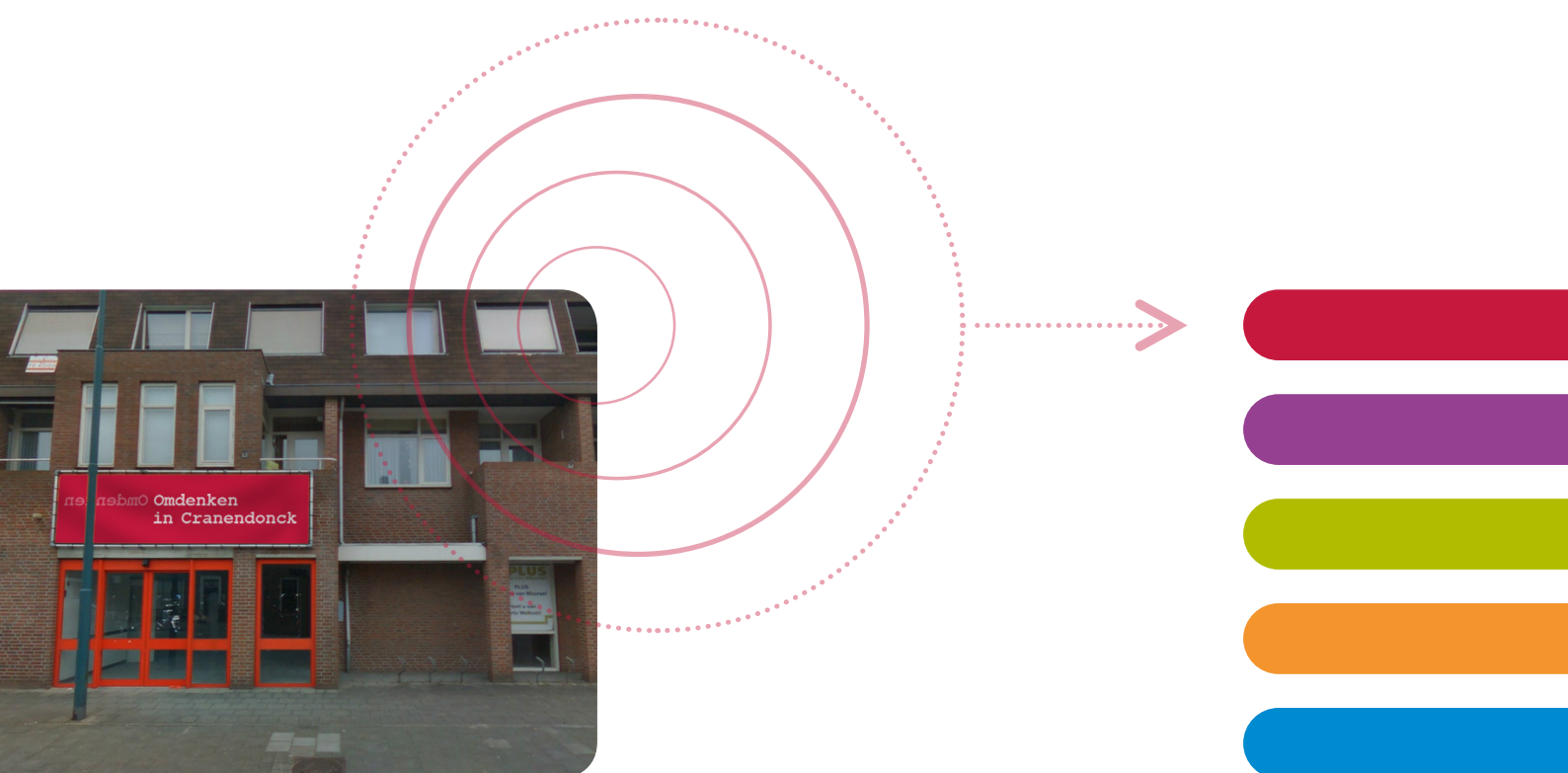
Elan

.....

“ We zouden graag bonuspunten toekennen aan de kaders: \* bijdrage transformatieopgave \* bijdrage aan sociale cohesie + ruimtelijk kwaliteit”

CDA





## Colofon

Document titel:	Nota Omdenken in Cranendonck: Kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieplannen
Verkorte titel:	Nota Kaders Woningbouw- en transformatieplannen
Versie:	1.0
Datum:	22 juni 2016
Opdrachtgever:	Gemeente Cranendonck
Projectleider:	Petra Hoffman
Auteurs:	Petra Hoffman, Hans van der Ven, Viola Herzberg
Procesadvies:	Stec Groep

